



Harris Advokatfirma As
Postboks 4115 Sandviken
5835 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/4670 - 22/69586

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
16.09.2022

Godkjent søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbodet i strandsona - gbnr 355/14 Skjelanger

Administrativt vedtak: Saknr: 987/22
Tiltakshavar: Svalbu As
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona for riving av uthus og oppføring av drivhus, samt planering av uteplass og oppføring av mur. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og bygge – og deleforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8 andre ledd, for riving av uthus samt oppføring av nytt drivhus.

Det er opplyst følgande:



Bak uthuset, lengre vekk frå sjøen, ønskjer tiltakshavar å etablere ein uteplass. Uteplassen er tenkt grusa og med ein natursteinsmur i bakkant. Muren vil ha ein høgd på under 1,5 høgd og avstand til nabogrenser på over 4 meter. Planering av arealet vil ha under 3 meter avvik frå opprinnelig terrengnivå og ein avstand frå fyllingsfoten til nabogrense på over 1 meter. Tiltaka er dermed unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20, jf. byggesaksforskrifta (SAK 10) § 4-1 første ledd bokstav f) nr. 6 og 7.

Tenkt plassering er vist på kartet under:



Kommunen legg til grunn at dei nemnde tiltaka er unntatt søknadsplikt, jf. byggesaksforskrifta SAK10 § 4-1 første ledd bokstav f) nr. 6 og 7.

Det vert elles vist til søknad mottteken 08.06.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottteken. Fristen er 28.09.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Meland er definert som LNF-føremål.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det omsøkte tiltaket vil ikkje medføre uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønnstruktur ettersom eigedomen er bebygd med bustad og bod på dette området. Vi viser i den samanheng også til NIBIO sitt gardskart der omsøkt del av eigedomen ligg som «bebygd» og utan landbrukskvalitetar:



Vi kan heller ikkje sjå at ein dispensasjon vil få negative konsekvensar for ferdsels- eller friluftsiinteresser for ålmenta, då eigedomen i dette området er privatisert med eksisterande bustad og tilhøyrande bod. Tiltaka vil ikkje legge beslag på meir areal enn det som alt i dag må reknast for å vere eigedomen sitt private areal, jf. friluftsløva § 3. Ålmenta har dermed ingen ferdselsrett på denne delen av eigedomen.

Riving av bod og oppføring av drivhus på eksisterande grunnmur vil ikkje innebære at tiltaket vert meir synleg enn i dag. Nytt drivhus vil stå fram som eit positivt tiltak for eigedomen sett frå sjøen.

Planering for uteplass vil skje bak eksisterande bod, og dermed lengre vekk frå sjøen enn eksisterande tiltak. Ingen av tiltaka vil dermed kome nærare sjøen enn eksisterande.

Med grunnlag i dette meiner vi at det er heilt klart at omsyna bak LNF-formålet og byggjeforbodet i strandsona ikkje vil bli «vesentlig» sett til side, jf. pbl § 19-2.

Eksisterande bod er gamal og ikkje brukande. Tiltakshava rønskjer å erstatte denne med eit drivhus. Eit fungerande drivhus vil heilt klart vere ein fordel for ein eigedom satt av til LNF.

Vidare er det ønskelig med ein uteplass i direkte tilknytning til eksisterande bustad og drivhus. Uteplassen er omsøkt plassert på areal som ikkje krev vesentleg terrenginngrep, og på areal som i dag er registrert som bebyggd i NIBIO sitt gardskart. Med uteplassen får eigedomen eit hensiktsmessig uteareal som ikkje gå på bekostning av areal som kan nyttast til LNF.

Tiltaka vil heller ikkje påverke ålmenta si forventa bruk langs strandsona. Tiltaka får dermed ingen negative konsekvensar for området. Tvert imot vil tiltaka medføre ei visuell oppgradering av eigedomen og eit hensiktsmessig uteareal som tiltakshavar må forvente å kunne ha på eigen eigedom.

Vidare har vi gjort ei vurdering etter naturmangfoldlova og vi kan ikkje sjå at tiltaka kjem i konflikt med prinsippa i §§ 8-12.

Med grunnlag i dette er fordelane ved å gi dispensasjon «klart» større enn ulempene.

Vilkåra for dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Uttale frå anna styresmakt

Saka har vore på uttale til Statsforvaltaren i Vestland. Det er ikkje motteke uttale i saka.

Vedtaket blir sendt på klagevurdering.

Nabovarsel

Dispensasjonen er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i kart datert 25.05.2022.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom

dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere for ulemper dispensasjon kan medføre.

Omsyna bak arealføremålet LNF, er å gje eit særskilt vern for landbruks-, natur- og friluftsområde, for å ta vare på landbruksinteressene, natur- og dyrelivet, samt sikra allmenta tilgjenge til friluft og rekreasjonsområde.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore at ei tillèt oppføring av mindre tiltak til bebygde eigedomar, bustader og fritidsbustader, i LNF-område så lenge tiltaket ikkje har skadelidande verknad for arealføremålet.

Vidare er omsyna bak LNF-formålet å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla. Plassering av drivhuset er i område som er registrert som bygd/samferdsels areal og er ikkje i konflikt med jordbruksarealet.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikra allmenta sine interesser, spesielt ferdslø og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Oppføring av drivhus på eksisterande grunnmur vil etter administrasjonen sitt syn ikkje ha vesentlege negative verknader på strandsona. Som nemnd i søknaden vil ikkje tiltaket vere meir synleg enn i dag, tiltaket er plassert i direkte tilknytning til eksisterande bebyggelse på eigedomen, samt at ein ikkje vil kome nærare sjøen enn eksisterande situasjon. Kommunen vurderer at tiltaket vil ikkje medføre auka privatisering eller nedbygging av viktig strandsoner og at omsøkt tiltak vil ikkje medføre endra bruk av arealet.

Administrasjonen si vurdering er at verken omsyna bak arealføremålet LNF eller byggeforbodet i strandsona, vert sett vesentleg til side som følgje av at det blir gitt dispensasjon i denne saka.

Vidare er det administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at omsyna det er søkt dispensasjon frå ikkje vert sett vesentleg til side, og at tiltaket er lite og plassert på eit område som allereie er bebyggt og ikkje krev vesentleg terrenginngrep. Itilleg får tiltakshavar ein hensiktsmessig utnytting av uteområdet som og vil medføre ei visuell oppgradering av eigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslas etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 22/4670

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Harris Advokatfirma As

Postboks 4115 5835

BERGEN

Sandviken

Svalbu As

Kjenndalslia 21 5225

NESTTUN